

Les logements étudiants, une denrée rare et chère

L'ESSENTIEL

- Première épreuve pour les futurs étudiants et leurs familles : comment trouver un logement convenable à un prix raisonnable ?
- Voici quelques conseils bien de saison.
- Mais dans les grandes villes, la pénurie guette souvent et les kots peuvent être hors de prix.
- On en parle ce mercredi matin au parlement wallon : et si la Région construisait elle-même des logements ?

Koter ou rester chez papa et maman ? La fin de l'année scolaire approche et dans beaucoup de familles, c'est l'heure du grand choix en vue de la rentrée de l'ainé(e) à l'université ou à la haute école. Si l'option « kot » est retenue, le parcours du combattant s'annonce épique, surtout lorsqu'il s'agit d'une première expérience. Où trouver un logement de qualité ? Une chambre universitaire ou un toit dans le privé ? Seul ou à plusieurs ? Et surtout : pour quel prix ?

Pour d'autres, qui entament une deuxième année d'étude, la même démarche tient presque de la routine : filons et filières, bons plans, rapport qualité-prix imbattable... Sauf que l'enthousiasme peut vite retomber : nul n'est à l'abri de l'arnaque, du vice caché ou du défaut dévastateur, des voisins qui font un boucan pas possible jusqu'aux charges locatives qui explosent dès que la bise hivernale est venue.

Dans les grandes villes wallonnes, l'équation est simple : les kots sont peu nombreux, donc chers. Et parfois inaccessibles. A moins de consacrer une partie du temps d'études à un job qui permettra de nouer les deux bouts, charges (lourdes) comprises.

Deux députés régionaux du CDH, Dimitri Fourny et Benoît Langendries, veulent que les choses changent. Ils ont soumis au parlement wallon une résolution qui demande au gouvernement régional de prendre le taureau par les cornes. De quelle manière ? Notamment en s'engageant à créer chaque année 250 logements étudiants dont la gestion serait confiée aux universités et aux écoles, mais aussi aux immobilières sociales.

La même perspective fait également l'objet d'une proposition de décret du MR. Un débat se tient à ce sujet, ce mercredi matin, au parlement wallon. La Région doit-elle – et si oui, comment ? – aider les étudiants à trouver un logement ?

En attendant, voici comment passer ce cap difficile en toute connaissance de cause. ■ E. D.

La chasse au kot, mode d'emploi

A qui s'adresser ?

Les grandes universités francophones disposent d'un parc de kots communautaires, résidences, studios et autres appartements qu'elles destinent à leurs étudiants. Voilà sans doute la première porte à laquelle frapper. Mais il faut montrer patte blanche : le nombre de lits est nettement insuffisant pour satisfaire tout le monde. L'Université catholique de Louvain (UCL) gère en direct 4.650 logements ; l'Université libre de Bruxelles dispose de 900 kots ; à Namur, les Facultés universitaires Notre-Dame de la Paix (FUNDP) mettent à disposition 550 kots ; l'Université de Mons (UMons) fournit environ 500 lits ; l'Université de Liège (ULg) possède, elle, 360 kots.

Afin d'attribuer leurs kots, les universités ont établi des critères de priorité, privilégiant souvent les étudiants de 1^{re} année. Chaque établissement a sa recette, puisant notamment dans les ingrédients suivants : situation socioéconomique des parents, réussite académique, octroi d'une bourse d'études, date de remise du dossier ou encore distance entre la faculté et le domicile.

Un petit nombre d'élus sera donc logé par son université. Tous les autres devront se tourner vers le secteur privé. Pas sans aide : les universités ont mis sur pied un service ou office du logement, qui regroupe toute une série de propriétaires privés mettant des chambres à disposition. Pour en faire partie, ceux-ci doivent respecter les normes de sécurité en vigueur. Ce service dispense aussi des conseils utiles et peut apporter de l'aide en cas de conflit avec un propriétaire.

De son côté, la fédération Infor Jeunes Wallonie-Bruxelles a mis sur pied une base de données listant un bon millier de kots répartis entre Arlon, Bruxelles, Huy, Mons, Namur et Tournai. Elle sera mise en ligne dès le 1^{er} juin. Sinon, reste la « bonne vieille » méthode : se balader en ville, la tête en l'air, en scrutant les annonces.

Quand faut-il chercher ?

Pour l'heure, rien ne presse, à moins de viser Louvain-la-Neuve, qui connaît une situation particulière (lire ci-contre). Les kots estampillés UCL affichent complet, une liste d'attente est déjà constituée. Même topo pour les logements privés mis sur le marché par les cinq agences spécialisées de la ville. Ailleurs, s'il n'y a pas vraiment urgence, il est temps de se bouger. Surtout si l'on vise une résidence universitaire : à l'inverse de l'ULB, où la date d'introduction de la demande importe peu pourvu qu'elle soit antérieure au 10 juin, l'UMons, face à des dossiers similaires, fera jouer l'ordre d'arrivée.

« Mieux vaut commencer le plus tôt possible », prévient Joëlle Tilmant, responsable du service des affaires étudiantes de l'UMons. Sinon, juin marque le début des hostilités. « La base de données des propriétaires privés est accessible à partir du 1^{er} juin », signale Cathy Jentgen, qui s'occupe des logements universitaires et en ville pour les FUNDP. Même son de cloche à Liège. « Avant juin, un propriétaire ne sait pas ce que va faire "son" étudiant », explique Georges Harbrand, le responsable du service logements de l'ULg.

A Bruxelles, « les offres intéressantes des particuliers arrivent à partir du mois de juillet », renseigne Luc Massaer, en charge des résidences et de l'office du logement de l'ULB. « Les logements privés proposés plus tôt ne sont pas forcément intéressants : certains propriétaires démarrent tôt car ils n'offrent pas un bon rapport qualité-prix. »

Quoi qu'il en soit, il ne faut pas désespérer, insiste Jean-Michel Leunens, directeur du service logement de l'UCL. Car les sessions d'examen riment avec désistements et chambres de retour sur le marché en juillet et septembre. « En 2010, les deux sessions ont entraîné entre 400 et 500 désistements. » Tout bénéficie pour les retardataires et les étudiants en provenance de l'étranger.

Combien ça coûte ?

A la grosse louche, une chambre d'étudiant revient vite à 250 ou 300 euros par mois, tout compris. En sachant que les baux peuvent être de 10 mois (avec possibilité de prolongation à 12), une formule que pratiquent généralement les universités, ou de 12 mois. Et que les boursiers bénéficient de réductions imbattables au sein du parc immobilier de leur université. Voici un aperçu des prix mensuels pratiqués, charges comprises.

A Bruxelles, les kots ULB se louent entre 210 et 320 euros. Surprise : boudées il y a quelques années, les chambres doubles effectuent un timide retour : 118 euros par tête de pipe. « Dans le privé, relève Luc Massaer, il faut compter 340 euros la chambre, 400 le flat et plus de 500 l'appartement. » Quant aux résidences gérées par le développeur spécialisé Eckelmans, elles se situent entre 360 et 400 euros.

A Liège, les kots ULg vont de 187 à 290 euros. « Et dans le privé, il est difficile de trouver quelque chose de correct à moins de 300 euros », tranche Georges Harbrand.

Du côté de Louvain-la-Neuve, les kots UCL se louent en moyenne 267 euros, la fourchette allant de 221 à 320 euros dans les anciennes résidences. En raison du coût de construction, les nouvelles résidences visent plutôt entre 300 et 320 euros. « Du côté du privé, on flirte avec les 300 euros », situe Madeleine van Rutten, la gérante de l'agence Dynamic Immo. « Il faut compter environ 280 euros dans les résidences datant de la période 75-80, précise Thibault Van Dieren, directeur d'Eckelmans Immobilier. Dans celles bâties après 2008, les loyers démarrent à 380 euros. »

A Mons, l'UMons met ses logements à disposition pour un loyer variant entre 135 et 250 euros. « Le privé est plus cher et ne pratique pas de maximum », rappelle Joëlle Tilmant. A Namur, enfin, les kots universitaires se louent entre 230 et 250 euros. « Le privé affiche très vite 20 ou 30 euros de plus par mois », estime Cathy Jentgen.

Y a-t-il pénurie de kots ?

La question se pose nettement plus à Louvain-la-Neuve qu'ailleurs (lire ci-dessous). De manière générale, les universités estiment ne pas fournir suffisamment de logements à leurs étudiants. « Il faut disposer d'un nombre de logements considérable afin d'avoir un impact sur les prix pratiqués par le privé », résume Luc Massaer.

Namur n'a jamais été confrontée à une pénurie de kots, Liège non plus. A Mons, « le privé ne répond pas à la totalité de la demande, regrette Joëlle Tilmant. Certains étudiants sont obligés de faire la navette. » A Bruxelles, les particuliers habitant aux abords des campus de la Plaine et du Solbosch n'ont pas raté le coche : l'offre est abondante. « Mais la location par de petits propriétaires existe peu du côté d'Erasmus », nuance Luc Massaer. Du côté de Woluwe, sur le site bruxellois de l'UCL, les kots n'avaient jamais manqué. « Depuis deux ans, la situation est un peu plus tendue, on sent une augmentation significative de la demande », reconnaît Jean-Michel Leunens.

Pourquoi pas un appartement ?

« A Bruxelles, de plus en plus de propriétaires adaptent leur bien situé à proximité des campus pour la colocation d'étudiants », remarque Luc Massaer. Un phénomène qui reste toutefois marginal, assure Sybille Colin, la porte-parole du réseau immobilier Century 21. La location court terme arrange peu de propriétaires et un parcours étudiant peut se montrer trop chaotique pour signer un bail ferme de trois ans. « Par contre, depuis quelques années, une tendance se dessine : des parents qui achètent un appartement pour y loger leurs enfants durant leurs études. »

Le calcul est vite fait : deux enfants qui kotent, cela représente vite un coût de 500 à 600 euros par mois. Pas loin de la charge d'emprunt pour un petit appartement qui, au contraire d'un loyer, constitue un investissement.

Benoit Mathieu



LES LOGEMENTS POUR ETUDIANTS, une denrée rare et chère. Au point que les députés wallons vont se pencher sur le sujet ce mercredi. © GEOFFROY LIBERT.

Nos conseils pour trouver un kot

Comparez les lieux et les loyers. Dans les kots, il y a à boire et à manger. Et deux chambres comparables ne se louent pas forcément au même prix.

Analysez le contrat de bail. Les charges sont-elles comprises dans le loyer ? Font-elles l'objet d'une provision ou sont-elles calculées de manière forfaitaire ? Le mobilier est-il inclus dans le prix ? Quelles sont les conditions de résiliation ? Etc. Lire attentivement avant de signer, c'est éviter des conflits par après.

Privilégiez les baux de 10 mois (avec prolongation possible de 2 mois en cas de seconde session) à ceux de 12 mois.

Incluez la garantie locative dans votre calcul financier.

Montrez-vous pointilleux lors de la réalisation de l'état des lieux.

Entamez vos recherches à temps mais ne vous précipitez pas non plus. Stresser et sauter sur le premier kot venu donne rarement pleine satisfaction. Si possible, visitez-en au moins trois ou quatre.

Ne négligez pas la sécurité. Examinez les systèmes de chauffage et d'aération, demandez le rapport des pompiers.

N'oubliez pas que les universités proposent des kots à projets, des résidences et souvent, des loyers un rien plus doux. Tentez votre chance.

Les bonnes adresses

FUNDP. Service logement : 081.72.50.86. www.fundp.ac.be.

FUSL. Service logement : 0499.67.04.22. www.fusl.ac.be.

Infor Jeunes. 070.233.444. www.inforjeunes.be.

UCL. Service logement : 010.47.21.91. www.uclouvain.be.

ULg. Service logement : 04.366.53.16.

ULB. Secrétariat central des résidences universitaires : 02.650.21.54.

Office du logement : 02.650.21.73.

UMons. Département des affaires étudiantes : 065.37.37.21.

www.umons.ac.be.

A Louvain-la-Neuve, on signe (souvent) avant de visiter



POUR LA RENTRÉE 2011 À LOUVAIN-LA-NEUVE, le processus d'inscription pour obtenir un kot géré par l'UCL a débuté... en novembre 2010. © RENÉ BENY.

Aucun doute là-dessus : Louvain-la-Neuve décroche la Palme d'or. De toutes les villes estudiantines francophones, c'est elle qui fait le plus suer l'aspirant koteur. Vous avez dit pénurie de logements ? Le terme fait tiquer Jean-Michel Leunens, à la tête du service logement de l'UCL. « Il faut être prudent. Oui, une majorité d'étudiants optent d'abord pour un kot de l'université. Eh oui, la plupart veulent être sur le site universitaire, dans le piétonnier. Les abords de la ville attirent beaucoup moins ; là, on ne peut pas parler de pénurie. Mais dans le centre, c'est vrai, règne depuis plusieurs années une tension locative. »

Des kots qui partent comme des petits pains

Cette année, afin d'éviter que des étudiants ne campent la nuit devant les agences pour être les premiers lors du jour des inscriptions – comme des parents inquiets ont pu le faire devant les écoles –, les agences ont, pour la première fois, lancé un système en ligne.

Première étape : interroger ses locataires sur leurs intentions. Les étudiants qui relouent sont prioritaires. « Environ 60 % repartent pour un an », témoigne Madeleine van Rutten, gérante de l'agence Dynamic Immo, en charge de la location de 600 kots. Les chambres qui se li-

bèrent sont ensuite mises en ligne. Ce lundi 2 mai, sur internet, les candidats koteurs ont pu soit réserver des chambres, soit décrocher des numéros de passage à l'agence.

Aussi bien chez Dynamic que chez Eckelmans, tout est parti en quelques minutes ! « Oui, il y a pénurie, tranche Madeleine van Rutten. C'est un problème : la plupart du temps, les étudiants n'arrivent même plus à visiter leur kot avant de le louer ! Cela dit, la pénurie se résorbe petit à petit. » Confirmation de Thibault Van Dieren : « Cette année, le déséquilibre était moins fort que les années précédentes. »

Une conséquence du programme de construction mené dans la ville. En trois ans, le pôle développement d'Eckelmans a livré 400 nouveaux lits sur le marché. Et d'ici quatre ans, le parc de l'UCL comptera 550 logements supplémentaires. L'offre augmente, entraînant les loyers avec elle : un kot dans une nouvelle résidence se paye facilement 100 euros de plus par mois que dans les bâtiments ayant vu le jour dans les années 70. ■ B. M.



Cette semaine, au sommaire du Soir magazine.

Dominique Strauss-Kahn : la descente aux enfers !

■ Le patron du FMI, arrêté à New York, se savait vulnérable sur le plan sexuel.

■ Portrait d'un candidat à la présidentielle française qui devait assumer son goût immodéré pour l'argent et les femmes.

Au paradis, avec Kate et William

■ Nous avons trouvé le nid d'amour des jeunes mariés aux Seychelles.

■ Toutes les photos de rêve de l'hôtel hyper-luxe à 6.800 euros la nuit !

L'affaire de la libération de Michelle Martin

■ Voici comment vivrait l'ex-épouse de Marc Dutroux si elle devait être accueillie dans un couvent.

■ L'avis de Michel Nihoul : « Martin ne sait pas ce qui l'attend ! »

De nos envoyés spéciaux à Cannes

■ Angelina Jolie : rencontre avec une tigresse.

■ Woody Allen nous dit tout à propos de Carla Bruni.

Cahier spécial techno

14 pages spéciales !

Abonnez-vous dès maintenant!

52 numéros au prix de 84 € au lieu de 104 € (prix de vente au numéro)

Par téléphone au 078-05.08.10

Par fax au 02-225.59.01

Surfez sur <http://soirmag.lesoir.be/services/abonnement/>

Un été ultra connecté!



Abonnez-vous dès maintenant!

52 numéros au prix de 84 € au lieu de 104 € (prix de vente au numéro)

Par téléphone au 078-05.08.10

Par fax au 02-225.59.01

Surfez sur <http://soirmag.lesoir.be/services/abonnement/>